



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Ausgewiesen ist ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
 - 1.3 Bebauungsgrundlage der First-, Trauf- und Wandhöhe

Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird am First bzw. an der höhere vorgezeichnete Dachbegrenzung (Oberkante Dachstuhl) gemessen. Die Firsthöhe darf maximal 175,20m über NN erreichen.

Traufhöhe:
Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt Oberkante Dachstuhl / aufgehendes Mauerwerk gemessen. Die Traufhöhe darf maximal 171,10m über NN erreichen.

Wandhöhe:
Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Oberkante Dachstuhl / aufgehendes Mauerwerk bis zur geplanten Geländeoberfläche gemessen. Sie darf auf der straße abgewandten Traufseite maximal 6,40m betragen.
 - 1.4 Die Einhaltung der Abstandsflächen bleibt vom Maß der baulichen Nutzung unberührt und ist gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 u. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 4.1 **Maßnahme "A", externe Kompensationsmaßnahmen**
Auf dem Flurstück 1485/2 der Gemarkung Odernheim ist ein mindestens 10 m breiter Streifen der freien Sukzession zu überlassen. Zur Abgrenzung des Sukzessionsstreifens vom angrenzenden Grünland sind abschneiteweise auf einem Drittel der Gesamtlänge zwei Reihen Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen, Mindestquerschnitt 10/10 cm. Die Bäume sind 2x zu verpflanzen, ohne Ballen, Höhe 125 bis 150 cm; Abstand der Einzelpflanzen untereinander soll 1 bis 1,5 m betragen.
Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn durchzuführen.
- B. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB**
1. Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 8a ff. BImSchG)
 - 1.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Die Fläche "A", sowie die zugehörigen Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Baugbiet zugeordnet.

PLANZEICHEN
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschossflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
11 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2

3. Bauweise, Baugrenzen

O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch (nachrichtlich)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

F. mind. 800m² Mindestgröße der Baugrundstücke Hier mindestens 800m²
217,5 Höhenlinien über NN (Planunterlagen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grundstücksgrenze (Planunterlagen)
Grundstücksgrenze (Vorschlag)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Kanaldeckel (Planunterlagen)

ORTSGEMEINDE
ODERNHEIM
BEBAUUNGSPLAN
"IM KLOSTERBERG II"
I. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) s.v.v. 01.01.2002.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsanreicherung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. 1999, S. 407)

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG) in der Fassung vom 05.02.1978 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29)

Der Gemeinderat hat am 6.8.2003 gemäß 2(1) des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am 10.9.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gemäß § 4 (1) BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.

Odernheim, den 6.8.03

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand vom bis in Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Bad-Sodenheim, Bauzeit, Zimmer 24 statt.

Odernheim, den 6.8.03

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung und dem landesplanerischen Planungsbeitrag hat gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.10.03 bis 22.11.03 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.10.03 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Odernheim, den 6.8.03

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist am 02.10.2003 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Sodenheim von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44(3), 215 (1) BauGB sowie § 24 (8) GemO wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Odernheim, den 06.10.03

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Genäß § 1 Planzeichenverordnung 1990 wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Beschlossen.

Odernheim, den 6.8.03

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Odernheim, den 16.9.03

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

Rechtsverbindlich.

Odernheim, den 06.10.03

Gemeindeverwaltung
Ortsbürgermeister

- C. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB**
1. bauräumliche Festsetzungen in Verbindung mit § 8B Abs. 1, 6 BauO
 - 1.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
 - 1.2 Dachform, Dachneigung
Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Gewölbte Dächer sind als Sonderform zulässig.
 - 1.3 Dachfarbe / Dachbegrenzung
Bei geneigten Dächern muß die Dacheindeckung mit gelb-rot bis rotbraun bzw. rotbraune Material erfolgen. Dächer untergeordneter Baukörper können auch begrünt werden.
 - 1.4 Dachgippen und Dacheinschnitte
Dachgippen und Dacheinschnitte sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Firstlinie und zum Dachgipfel. Sie dürfen in der Same ihrer Breite die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Dacheite nicht überschreiten. Zur Straße (K 80) abgewandten Seite ist die Dachtraufe durchgängig auszubilden.
 - 1.5 Fassaden
Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder verputzt auszuführen. Verblendungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Unzulässig sind grelle Farben.
 - 1.6 Einfriedungen
Zum öffentlichen Verkehrsraum dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
 - 1.7 Anschluss an die benachbarten Grundstücke
Die Höhenlage der Oberfläche der Grundstücke darf im Norden innerhalb eines 3 m breiten Streifens nicht verändert werden.
 - 1.8 Terrassierung der Grundstücke
Eine Terrassierung ist in nicht überbaubaren Bereich nördlich der überbaubaren Flächen nur gestattet, wenn die notwendigen Stützmauern als Trockenmauern aus Naturstein oder ähnliches hergestellt und max. 1,5 m hoch werden.
 - 1.9 Carports und fensterlose Fassaden sind durch Rankpflanzen zu begrünen.
 - 1.10 Mülltonnen
Sie sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit möglich durch eine Mauer oder Bepflanzung zu verdecken.

HINWEISE

1. Baugrund
Baugrunderkundungen sind empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund einzuholen. Die Anforderungen an den Baugrund sind gemäß DIN 1054 zu beachten.
2. Drainage
Für die Bebauung sind Drainageleitungen nicht zulässig. Falls wasserführende Maßnahmen getroffen werden müssen, sind wasserdichte Kanten (Ausbildung als Kante) vorzusehen (gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft).
3. Zisternen
Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser, soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, d.h. gesammelt, genutzt werden (§ 2 (2) LWG). Es wird der Bau von Zisternen (8 - 10 m³) empfohlen.
4. Freiflächen
Die Baunträge sind für die Bereiche mit Pflanzbindung um eine Grünplanung zu ergänzen. Diese Grünplanung, die Anpflanzungen im einzelnen ausweisen soll, wird Gegenstand der Baugenehmigung.
5. Gestaltung der Privatgärten
In Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung sollte auf Nadelgehölze verzichtet werden.
6. Funde
Archäologische Funde sind - am besten telefonisch - dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.

gutschker & dongus landschaftsarchitekturbüro

Behlendorfstraße 9 55571 Odernheim Tel. 06755 / 96020 Fax. 06755 / 96019

DIPL. ING. ARCHITEKT G. P. L. BULTEL

An der Schönmüser 9a 55234 Albig Tel. 06731 / 46677 e-mail: gpl.bultel@t-online.de Fax: 06731 / 9979376

Atelier d'architecture